資料６　北方型住宅サポートシステム　施工写真要領

写真 No.	施工写真名	必須	最大枚数	撮影のポイント
共通	共通事項	―	―	［写真のレイアウト］ 　施工写真は横レイアウトで撮影します。縦レイアウトの写真は、北方型住宅サポートシステム専用ソフトに取り込んだ際、横レイアウトの写真として縦横比を変更するため歪みます。 ［画像の大きさ］ 　デジタルカメラで撮影する場合の画像サイズは、30 万画素程度（縦 480 ピクセル×横 640 ピクセル）で撮影することをお勧めします。北方型住宅サポートシステム専用ソフトでは施工写真を取り込む際、画像サイズを自動的に一定のサイズに縮小（または、拡大）しますが、取り込む画像の元のサイズが大きすぎる（または、小さすぎる）と不鮮明な画像として取り込まれてしまいますのでご注意下さい。 ［撮影方法］ 　施工写真の撮影では、撮影日時や工程、撮影の対象などを表示した黒板などをあわせて撮影することが望ましいです。 　また、寸法等を確認するものについては巻尺などをあてた状態を撮影することが望ましいです。 ［撮影枚数］ 　施工写真の撮影/入力が必須のものについては、最低 1 枚以上の施工写真を撮影します。「最大枚数」とは、北方型住宅サポートシステム専用ソフトで取り込むことができる、各項目の最大枚数を指します。
1	敷地全景	●	4	全面道路を含めて敷地全景を撮影します。 　その他の写真では、他の方向からの敷地全景を確認できるものを撮影します。
2	遣り方		4	遣り方の状況を確認できるものを撮影します。 　地縄と巻尺などにより、道路境界線や隣地境界線からの後退距離を確認できるものを撮影することが望ましいです。
3	杭		3	杭基礎とする場合は、杭の形状、長さ及び JIS 規格に適合する表示を撮影します。また、隣接敷地を背景として撮影することで、当該住宅に使用した杭であることが確認できるようにします。 　その他の写真では、施工中の状況及び施工後の出来形が確認できるものを撮影します。
4	根切		1	転圧後の根切幅及び深さが確認できるものを撮影します。 　遣り方と巻尺などにより、根切幅および深さが確認できるものを撮影することが望ましいです。
5	基礎配筋	●	2	鉄筋コンクリート造基礎の配筋の状況が確認できるものを撮影します。使用鉄筋の種類をカラーホースやカラーマグネットで色分けする、配筋間隔を巻尺などで示すなどの使用鉄筋の種類などが確認できるものを撮影することが望ましいです。 　プレハブ化された基礎を採用する場合は、コンクリート打設前の配筋状況がわかる写真を工場等で撮影します。 　その他の写真では、スペーサーなどにより鉄筋のかぶり厚が確保されていることなどが確認できるものを撮影します。
6	基礎形式		1	基礎の形状（出来形）が確認できる状況を埋め戻し前に撮影します。遣り方と巻尺などにより、設計地盤面からの立ち上がり高さ及び基礎深さが確認できるものが望ましいです。

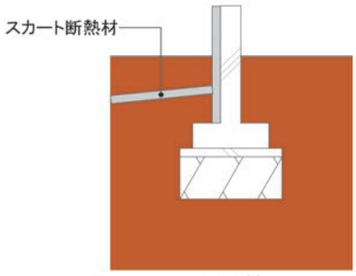
写真 No.	施工写真名	必須	最大枚数	撮影のポイント
7	基礎断熱		1	基礎断熱工法を採用する場合は、基礎断熱の施工状況が確認できるものを撮影します。断熱材の種類と厚さが確認できるものを撮影することが望ましいです。 なお、スカート断熱工法を採用する場合は、基礎断熱の施工写真も撮影します。
8	スカート断熱		3	スカート断熱工法を採用する場合は、スカート断熱材の幅と断熱材の種類及び厚さが確認できるものを撮影します。 その他の写真では、スカート断熱材の幅が異なる他の適用部位について同様に撮影することが望ましいです。  図　スカート断熱材の位置
9	土台と基礎の緊結		1	土台と基礎の緊結状況が確認できるものを撮影します。ホールダウン専用アンカーボルトの埋設位置周辺で、アンカーボルトの間隔と土台継手位置の関係などが確認できるものを撮影することが望ましいです。
10	地中埋設管		2	屋外の地中埋設管の表示が確認できるものを撮影します。埋設表示テープによる場合は、テープの埋め戻し前の状況を撮影します。基礎の立ち上がり部分に埋設位置を表示する場合は、その部分を撮影します。 その他の写真では、埋め戻し後の位置が確認できるものを撮影することが望ましいです。
11	乾燥材等の使用		1	乾燥材については、JAS の表示部分で「D15」などの乾燥区分が確認できるものや北海道木材産業協同組合連合会の表示マーク（北国の E-木材）を撮影します。 集成材を使用する場合は JAS 表示部分を撮影します。 図　北国の E-木材の表示例
12	柱・土台と基礎の緊結		1	柱・土台と基礎の緊結状況が確認できるものを撮影します。筋かいが取り付く柱脚部分があれば、その部分を撮影します。面材による耐力壁の場合は、ホールダウン専用アンカーボルトのある柱脚について緊結状況が確認できるものを撮影します。
13	耐力壁		2	耐力壁の全景がわかるものを撮影します。筋かいによる耐力壁と構造用合板など面材による耐力壁を併用している場合は、それぞれ撮影することが望ましいです。
14	屋根の下ぶき材	●	1	屋根の下ぶき材の材質及び性能が確認できるものを撮影します。左右方向の重ね幅が巻尺等で確認できるものを撮影することが望ましいです。

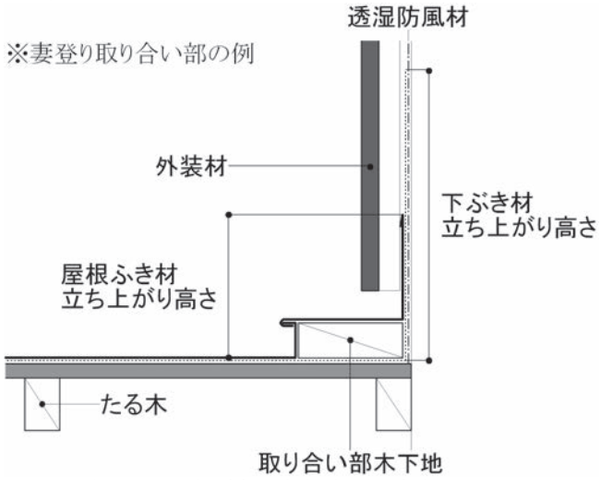
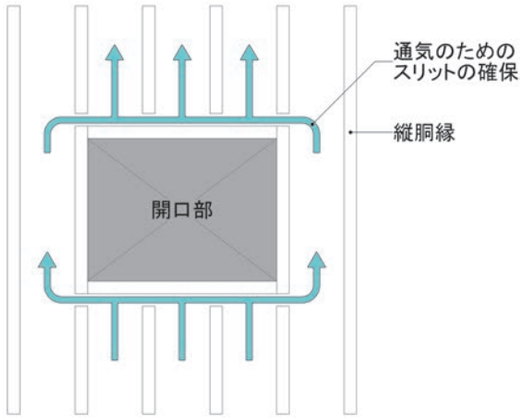
写真 No.	施工写真名	必須	最大枚数	撮影のポイント
15	屋根の下ぶき材の立ち上がり		1	屋根の下ぶき材の立ち上がり部分（バルコニーなどを含む。）を撮影します。巻尺などで立ち上がり高さが確認できるものを撮影することが望ましいです。  図　下ぶき材の立ち上がり高さ
16	屋根葺き材	●	1	屋根葺き材の完了時に屋根の全景を撮影します。外部足場からの撮影が望ましいです。無落雪屋根（M 型屋根）の場合はルーフドレーン全体と、縦樋集水口部分を撮影します。
17	壁体の乾燥措置（窓まわり）		1	木造の場合、外装下地の完了時の状況を撮影します。通気層工法の場合は窓まわりの通気措置について確認できるものを撮影することが望ましいです。  図　窓まわりの通気確保の例
18	外壁外装（窓まわり）	●	1	外壁の外装が完了した状況で、窓まわりの状況を撮影します。外装目地や窓まわりの水切りなどがわかるものを撮影することが望ましいです。
19	断熱（壁）	●	2	壁の断熱材の施工状況が確認できるものを撮影します。外張断熱や付加断熱の場合は、外側の断熱材の施工前と施工後の状況を撮影することが望ましいです。 パネル工法など工業化工法を採用している場合は、工場等での部材製作状況（断熱材の充填状況）がわかるものを撮影します。
20	断熱（天井または屋根）	●	1	天井（または屋根）の断熱材の施工状況が確認できるものを撮影します。 パネル工法など工業化工法を採用している場合は、工場等での部材製作状況（断熱材の充填状況）がわかるものを撮影します。

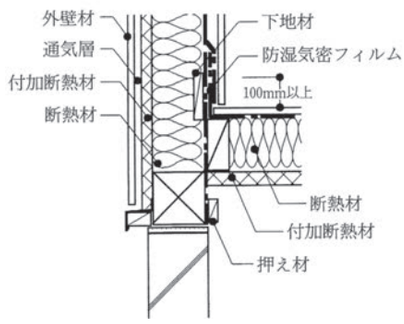
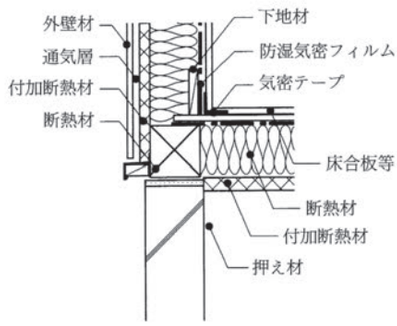
写真 No.	施工写真名	必須	最大枚数	撮影のポイント
21	断熱(床)		2	床断熱の場合は、最下階床の断熱材の施工状況が確認できるものを撮影します。 パネル工法など工業化工法を採用している場合は、工場等での部材製作状況(断熱材の充填状況)がわかるものを撮影します。 その他の写真では、床断熱材の断熱材受けの施工状況が確認できるものを撮影することが望ましいです。
22	取り合い部の気密(外壁と最下階床)	●	1	外壁と最下階床の取り合い部の気密について施工状況が確認できるものを撮影します。 先張り防湿気密フィルムによる場合は、先張りの施工状況を撮影します。合板等による場合は外壁の防湿気密フィルムの床合板への留めつけの状況などが確認できるものを撮影します。  図　先張り防湿気密フィルムによる施工例  図　床合板による施工例

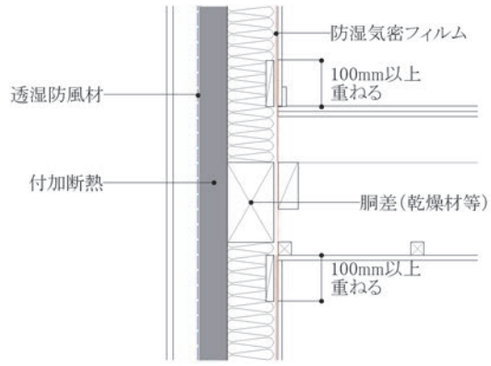
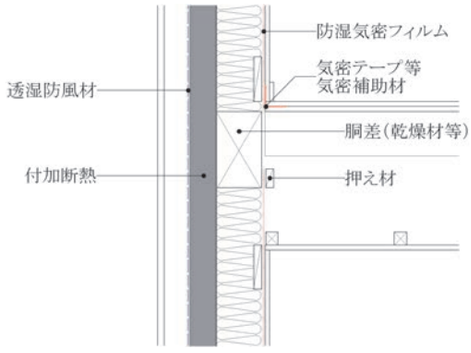
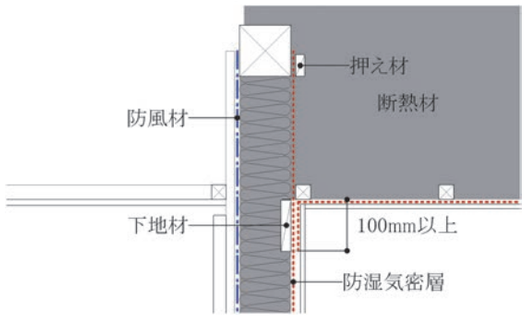
写真 No.	施工写真名	必須	最大枚数	撮影のポイント
23	取り合い部の気密（外壁と中間階床）	●	1	外壁と中間階床の取り合い部の気密について施工状況が確認できるものを撮影します。 先張り防湿気密フィルムによる場合は、はり等の横架材等との取り合い部の留めつけの状況が確認できるものを撮影します。 床合板等による場合は下階または上階の防湿気密フィルム端部の留めつけの状況が確認できるものを撮影します。  図　先張り防湿気密フィルムによる施工例る施工例  図　先張り防湿気密フィルムを省略する施工例
24	取り合い部の気密（外壁と屋根直下天井）	●	1	外壁と屋根直下天井の取り合い部の気密について施工状況が確認できるものを撮影します。 桁から気密取り合い部までの防湿気密フィルムの施工状況（先張りによるもの、または外壁のフィルムを延長したもの）が確認できるものを撮影することが望ましいです。  図　先張り防湿気密フィルムによる施工例

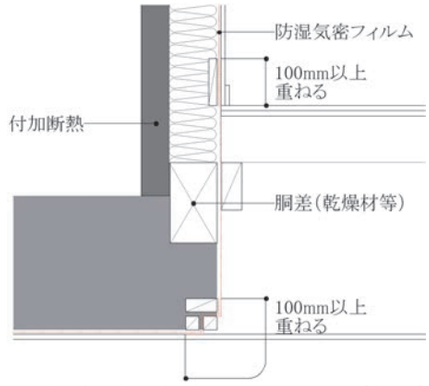
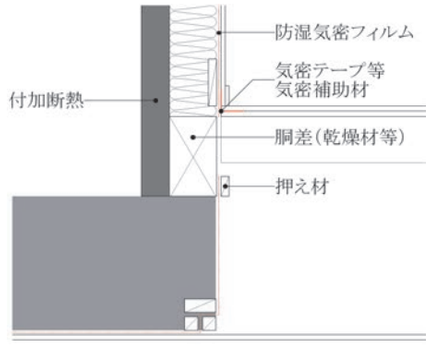
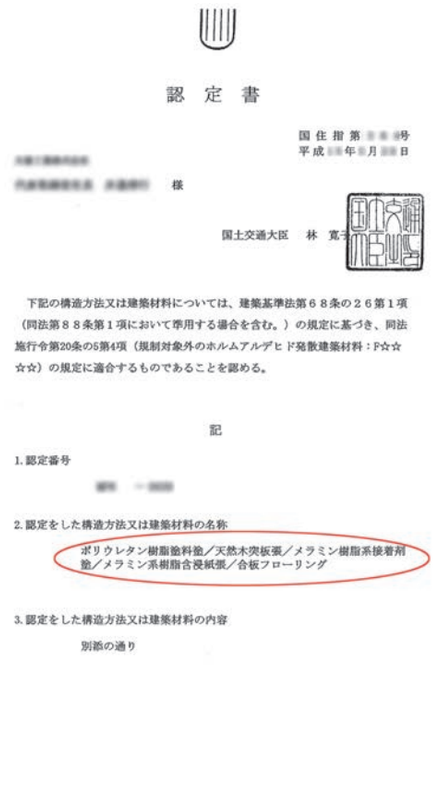
写真 No.	施工写真名	必須	最大枚数	撮影のポイント
25	取り合い部の気密（開口部まわり）	●	1	開口部まわりの取り合い部の気密について施工状況が確認できるものを撮影します。 サッシ枠取り付け後の、先張り防湿気密フィルム及び気密テープなどの気密補助材による施工状況が確認できるものを撮影することが望ましいです。
26	取り合い部の気密（間仕切壁と最下階床）		1	床断熱など最下階床で気密する場合は、間仕切壁と最下階床の取り合い部の気密について施工状況が確認できるものを撮影します。 間仕切壁下枠施工前に、防湿気密フィルム（先張りを含む。）による場合はフィルムの施工状況が確認できるものを間仕切壁の取り付け前に撮影します。 床合板等による場合は、気密テープなど気密補助材による継目の気密の施工状況が確認できるものを撮影します。
27	取り合い部の気密（間仕切壁と屋根直下天井）		1	間仕切壁と屋根直下天井の取り合い部の気密について施工状況が確認できるものを撮影します。 防湿気密フィルム（先張りを含む。）による場合はフィルムの施工状況が確認できるものを間仕切壁の取り付け前に撮影します。
28	取り合い部の気密（下屋部分）		1	下屋部分がある場合は、下屋部分の取り合い部の気密について施工状況が確認できるものを撮影します。 先張り防湿気密フィルムによる場合は、先張りフィルムの上下の重ね幅などが確認できるものを撮影します。 先張り防湿気密フィルムを省略する場合は、下屋部分天井の防湿気密フィルムの胴差への留めつけの状況が確認できるものを撮影します。  図　先張り防湿気密フィルムによる施工例  図　先張り防湿気密フィルムを省略する施工例

写真 No.	施工写真名	必須	最大枚数	撮影のポイント
29	取り合い部の気密（浴室まわり）		1	浴室まわりの取り合い部の気密について施工状況が確認できるものを撮影します。 外壁に面してユニットバスを設置する場合は、設置前に外壁、外壁土台まわり並びに給排水管等の貫通部の気密について施工状況が確認できるものを撮影することが望ましいです。
30	取り合い部の気密（外壁に面した階段）		1	外壁に面して階段がある場合は、外壁と階段を構成する部材（側げた等）の取り合い部の気密について施工状況が確認できるものを撮影します。
31	取り合い部の気密（コンセント）		1	外壁室内側に設置するコンセントボックスの気密について施工状況が確認できるものを撮影します。 防湿気密型コンセントボックスを使用する場合は、施工前に部材を梱包した箱など性能や仕様が確認できるものと防湿気密型コンセントボックスを合わせて撮影します。
32	取り合い部の気密（ダウンライト）		1	屋根直下の天井に設置するダウンライトの気密について施工状況が確認できるものを撮影します。 防湿気密型ダウンライトを使用する場合は、施工前に部材を梱包した箱など性能や仕様が確認できるものと防湿気密型ダウンライトを合わせて撮影します。
33	取り合い部の気密（配管貫通部）	●	1	防湿気密層を配管が貫通する部分について施工状況（気密テープなど気密補助材による施工）が確認できるものを撮影します。
34	取り合い部の気密（配線貫通部）	●	1	防湿気密層を配線が貫通する部分について施工状況（気密テープなど気密補助材による施工）が確認できるものを撮影します。
35	取り合い部の気密（屋根裏天井裏点検口）		1	屋根直下の天井に設置する屋根裏（または天井裏）点検口まわりの気密について施工状況が確認できるものを撮影します。 専用の気密点検口を使用する場合は、性能や仕様が確認できる部分を撮影します。梱包材に表示されている場合は、梱包材と点検口を合わせて撮影します。
36	取り合い部の気密（屋根裏天井裏点検口）		1	床断熱の場合、最下階床に設置する床下点検口まわりの気密について施工状況が確認できるものを撮影します。 専用の気密点検口を使用する場合は、性能や仕様が確認できる部分を撮影します。梱包材に表示されている場合は、梱包材と点検口を合わせて撮影します。
37	換気設備		3	換気設備本体と本体に接続する換気用ダクトの配管状況を合わせて撮影します。 その他の写真では換気用ダクトの材質・形状が確認できるものを撮影することが望ましいです。

写真 No.	施工写真名	必須	最大枚数	撮影のポイント
38～53	建材のホルムアルデヒド放散等級	※	各 1	※ 該当する建材を使用している場合は、その建材の施工写真は必須です。 特定建材ごとのホルムアルデヒド放散等級（JIS または JAS 表示部分）が確認できるものを撮影します。 梱包材のみに表示している場合は、梱包状態で表示部分を撮影します。 国土交通大臣認定材料を使用している場合は、認定書で建築材料名が確認できる部分を建築材料と合わせて撮影することが望ましいです。  認　定　書 国住指第[redacted]号 平成[redacted]年[redacted]月[redacted]日 [redacted]　様 国土交通大臣　林　寛子 下記の構造方法又は建築材料については、建築基準法第６８条の２６第１項（同法第８８条第１項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、同法施行令第20条の5第4項（規制対象外のホルムアルデヒド発散建築材料：F☆☆☆☆）の規定に適合するものであることを認める。 記 1. 認定番号 [redacted] 2. 認定をした構造方法又は建築材料の名称 ポリウレタン樹脂塗料塗／天然木突板張／メラミン樹脂系接着剤塗／メラミン系樹脂含浸紙張／合板フローリング 3. 認定をした構造方法又は建築材料の内容 別添の通り 図　認定書の例
54	竣工	●	4	前面道路を含めて住宅の全景を撮影します。前面道路からの外壁の後退が確認できるものを撮影することが望ましいです。 その他の写真では、方向を変えて住宅の全景を撮影します。

資料７　維持管理の心がけと点検（建主用）～戸建て住宅維持管理ガイドブック（H16.2 北海道発行）抜粋

近年建設される戸建て住宅は、耐久性、断熱性、設備の性能などが格段に向上しており、たいへん快適で性能の高い建物となっています。しかし、これらの新築時の性能は、年月とともに劣化していくものです。

住宅性能の劣化を防止し、住宅を長持ちさせ、快適な住生活を維持していくためには、常に住宅の状態を把握し、必要に応じた修繕を施すことが必要です。

例えば、自動車の場合、定期整備点検があります。分譲マンションの場合、長期的な修繕計画を立て、修繕に必要な資金の積み立てを行い、修繕計画に基づいて定期的な修繕工事を実施しています。またその工事の実施に必要な事務は管理組合が行っています。しかし戸建て住宅の場合は、これらのことを全てお住まいの方が判断し行う必要があります。

本ガイドブックでは、お住まいの方自身が計画的に戸建て住宅の維持管理を適切に行うための知識と、その方法を紹介します。

戸建て住宅の維持管理とは?

- 新築時の様々な図書を保管する。
- お住まいの方が日常的に住宅の状態を点検する。
- 定期的に専門家による点検と修繕を依頼する。
- 老朽状況やライフサイクルの変化に応じてリフォームを行なう。
- これらを実施した記録を残す。

適切な維持管理を行うメリット

1　知らぬ間の老朽化の進行や突発的な破損を防ぐことができます

住宅の老朽化は、ふだん目につかない場所で進んでいることがあります。不具合に気づかず、または気づいていてもそのまま放置し、突然に破損が生じた場合、修繕に膨大な費用を必要としたり、資金の確保に時間がかかったり、厳寒の時期で工事が厳しかったりなど、すぐに対応ができない場合があります。

日常的に住宅の状況を点検するとともに、外壁、屋根など部位別の修繕や取り替え時期に応じて修繕を行うことにより、知らぬ間の老朽化の進行や突発的な破損を防ぐことができるようになります。

2　適切なリフォームなどが実施できます

いざ、住宅の修繕やリフォームを行おうとしたとき、新築時の図面や書類、点検の結果、過去に行った修繕工事の図面や記録がないと、リフォーム内容が検討しにくかったり、余計な工事まですすめられるなどトラブルの原因になることがあります。

これらの図書は、工事実施以降の点検や数年後に再度、修繕工事を実施する際の重要な資料となるものなので、きちんと保管することにより、より適切な修繕やリフォームなどが可能となります。

3 住宅が長寿命化し、高齢期の安定した住まいを確保できます

戸建て住宅を取得した方は、一生その住宅に住むつもりで取得した方がほとんどだと思います。35歳位で住宅を取得したとすると、高齢期には、建築後30年以上の住宅に居住することとなります。

住宅の維持や修繕は、年齢が高くなればなるほど、体力的にも経済的にもたいへんになってきます。適切に維持管理を行うことで、高齢になっても安定した住まいを確保することができます。

4 良質な中古住宅として評価されることも期待できます

戸建て住宅を取得した方の中には、将来住宅を売却して住み替えることを予定している人もいると思います。また、子どもに相続することを予定している人もいると思います。

そのときに住宅が適切な維持管理により性能が保たれ、修繕等の記録が残されていることにより、中古住宅として高い評価が期待できたり、子どもに良好な状態で住宅を引き継ぐことが可能になります。

■「定期的に行う点検」について説明します。

住まいだって、健康診断が大切。
定期的にプロの目で見てもらい、修繕しましょう

定期的な点検と修繕

住宅の異常は、自分の目だけにたよらず、定期的に専門の業者に見てもらうことも必要です。また、住宅は、修繕や取り替えの時期が異なる部材の集まりで成り立っています。各部位の修繕周期に基づき計画的な修繕を行うことにより、経済的に住まいを長持ちさせることができます。

●定期的に、専門の業者に点検をお願いする

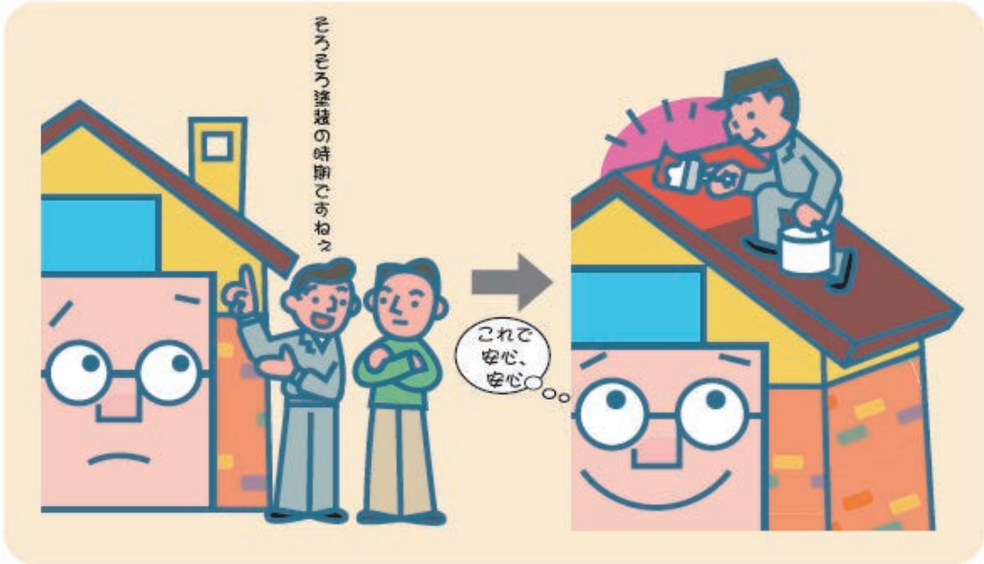
少なくても5年に1回は、できれば2～3年に1回は専門の業者に点検をお願いしましょう。

●点検・修繕の記録をつくり、保管する

業者による点検の結果や修繕工事を実施した場合はきちっと記録し、新築時の関係図書などといっしょに保管しましょう。

●各部位の修繕周期を目安に修繕を行う

住宅の各部位には、修繕や取り替えの時期の目安があります。専門の業者のアドバイスも参考にしながら修繕を行いましょう。



■点検・補修記録シート

【記入方法】

この点検・補修記録シートは、お住まいの方と専門業者が協力して行う定期的な点検項目をまとめたものです。よって、このシートは住宅に関して専門的な知識を持った方（施工業者等）が記入するようになっています。

○新築・購入時のハウスメーカー、工務店等に定期的な点検を依頼し、「点検・補修記録シート」に記録を記載してもらいましょう。

○また、補修工事を実施する際には、施工業者に「点検・補修記録シート」を記載してもらいましょう。

○給排水・ガス等の設備関係について専門業者が点検を実施した場合は、その記録を専門業者から受け取り、このシートに記載した上で併せて保管しておきましょう。

○一回の点検または補修につき、シート1枚を使用してください。

【記入例】

点検・補修記録シート（定期点検用）

記録日	平成 16 年 7 月 10 日	シートNo.	1
補修（点検）実施業者名称	（株）○○工務店	記録者名	北海 太郎
業者住所・電話番号	札幌市○区○○ ○－○	電話（ 011 ）000 － 0000	

	点検部位	主な点検項目	補修確認欄	補修内容
屋外	屋根	☑色あせ ☑錆 ☑浮き		
	軒裏	☑腐朽 ☑雨漏り ☑はがれ ☑たわみ		
	外壁	☑汚れ ☑色あせ ☑はがれ ☑ひび ☑錆 ☑変形 ☑ｼｰﾘﾝｸﾞの劣化		
	基礎	☑割れ ☑不同沈下 ☑換気不良		
	床下	☑腐朽 ☑錆 ☑たわみ		
	アルミサッシ	☑腐朽 ☑腐食		
	玄関ドア	☑腐朽 ☑腐食		
	バルコニー	☑腐朽・腐食 ☑破損 ☑錆		
屋内	天井、小屋組	☑腐朽 ☑錆 ☑はがれ ☑たわみ ☑雨漏り ☑割れ		H16.7.10 木製ドア 建付調整
	壁（室内側）	☑割れ ☑雨漏り ☑目地破損 ☑腐朽 ☑錆		
	柱、梁	☑腐朽 ☑錆 ☑割れ		
	階段	☑沈み ☑腐朽 ☑錆 ☑割れ		
	木製ドア	☑建付 ☑取付金具の異常	○	
	ふすま障子	☑隙間 ☑破損 ☑汚れ		
設備	給湯器	☑水漏れ ☑ガス漏れ ☑器具の異常		H16.7.10 配水管清掃
	ガス管	☑ガス漏れ ☑劣化		
	換気設備	☑作動不良		
	給水管、水栓器具	☑水漏れ ☑赤水 ☑パッキングの異常		
	排水管、トラップ	☑水漏れ ☑詰まり ☑悪臭	○	
	台所シンク、洗面設備	☑水漏れ ☑割れ ☑腐食		
	便所	☑便器廻りの水漏れ ☑水洗タンク廻りの水漏れ		
	浴室	☑タイル等の割れ ☑ｼﾞｮｲﾝﾄ部（ﾕﾆｯﾄ）の割れ ☑ｼﾞｮｲﾝﾄ部（ﾕﾆｯﾄ）の隙間		
	電気設備	☑スイッチ作動不良 ☑スイッチ破損 ☑コンセント破損		
特記事項				

連絡事項

来年あたり、屋根、サイディングの塗り替えを検討して下さい。

記録日には、最後に行った点検日または補修日を記入してください。

記録者の氏名と会社名及び連絡先を必ず記入してください。

点検した部位、項目をチェックしてください。また、補修が必要な項目は○で囲んでください。

補修を実施した場合、確認欄に○をし、簡単な内容等をメモしてください。

その住宅独自の点検項目があれば、書き加えてください。

シートの項目以外で、気付いたことがあれば、連絡事項としてメモしてください。

■お住まいの方が「日常的に行う点検」について説明します。

普段から、こまめにチェック。

普段から住宅の変化に注意しておきましょう

日常的な点検

住宅の異常を早く発見し補修することは、他の場所への影響を防ぎ、修繕費用を抑えることにつながります。普段の生活の中で、住宅の状態について目を光らせることが大切です。

特に注意が必要な箇所は、「水や雨・雪で濡れやすい部位」、「湿気や結露を生じやすい部位」、「日光があたる部位」です。これらの部位での傷みや故障は建物の耐久性に著しい影響を与えます。

また、内装や設備機器などは、直接には建物の耐久性に影響しませんが、快適な暮らしのためにも日常の点検が望まれます。

●1年に1回、各部位について点検する

1年に1回は、各部位の外観の状態について見回り異常がないか点検しましょう。

●異常を発見した場合は、専門の業者へ相談する

点検の結果、異常を発見した場合、放っておくと問題が大きくなる場合がありますので、専門の業者に修繕の必要性がないかを相談しましょう。

●点検の記録をつくり、保管する

点検した結果はきちっと記録し、新築時の関係図書などといっしょに保管しましょう。

項目ごとに、しっかりチェック!

点検項目と判断の目安

みなさんが日常的な点検を行う際の判断の目安を紹介します。

みなさんの住まいを点検する際のご参考にしてください。異常を発見した場合は、専門の業者への相談をお勧めします。

部　位		点検項目	判断の目安
屋外	屋根	塗装の劣化	塗装に**はがれ、色あせ、白っぽい粉が出る**などの症状がありませんか?また鉄板が**錆び**ていませんか? （塗り替え、張り替えの必要があるかもしれません）
		無落雪屋根のつまり	無落雪屋根の場合、スノーレーンやドレーンパイプに**枯れ葉やゴミ**がたまっていませんか? （水漏れの原因になります）
	軒裏	仕上げ材の劣化	仕上げ材に**ひび割れ、はがれ、欠け損じ**などが生じていませんか? （補修、張り替えの必要があるかもしれません）
		雨漏りの有無	**シミ、腐れ**がありませんか? （雨漏りの可能性があります）
	外壁	仕上げ材の劣化	仕上げ材に、**ひび割れ**や**欠け損じ**がありませんか? （水の侵入のおそれがあります。また建物の構造に問題が生じているかもしれません）
			モルタル・タイル仕上げの場合、仕上げ材が、**はがれ**ていたり、膨らんで**浮いて**いたりしませんか? （仕上げ材が広範囲にはがれ落ちる危険性があります）
			金属製サイディングの場合、仕上げ材が**錆び**ていたりしませんか? （補修または張り替えが必要です）
		シーリング材の破損	継ぎ目や窓まわりの**シーリング材の破断または接着破壊**がありませんか? （凍害・漏水につながります）
		水返しや伝い水	水が垂れ、**筋状の汚れ**がある場所はありませんか? （外壁の劣化につながります）

部　位		点検項目	判断の目安
屋外	基礎・床下	基礎の破損	基礎に大きな**ひび割れ**や**欠け損じ**がありませんか? （建物の構造に問題が 生じているかも知れません）
		土台・床組の劣化	モルタル仕上げの基礎の場合、仕上げ材が**はがれ**コンクリートが露出していませんか? （補修の必要があります）
			土台や床組に**腐れ**や**ひび割れ**が生じていませんか? （補修の必要があります）
	窓・ドア	開閉状況	**開け閉めがしにくく**なっていませんか? （調整が必要です。また建物の構造に問題があるかも知れません）
		木製犬具の劣化	木製の場合、**水をはじかなく**なっていたり、**ひび割れ、はがれ**が生じていませんか? （補修が必要です）
		転落防止用手すりの劣化	転落防止用手すりに**ぐらつき**や**腐れ**が生じていませんか? （調整または補修が必要です）
	バルコニー	床面の劣化	床面に**沈み、腐れ**がありませんか? （補修が必要です）
		手すりの劣化	手すりに**ぐらつき**がありませんか? （支持部が破損している可能性があります）

部　位		点検項目	判断の目安
屋内	天井	雨漏りの有無	**シミ、腐れ**が生じていませんか? （雨漏りの可能性があります）
		仕上げ材の劣化	仕上げ材や下地材の**ひび割れ、欠け損じ、はがれ**がありませんか? （補修が必要です）
	壁	雨漏りの有無	**シミ、腐れ**が生じていませんか? （雨漏りの可能性があります）
		仕上げ材や下地材の劣化	仕上げ材や下地材の**ひび割れ、欠け損じ、はがれ**がありませんか? （補修が必要です）
		壁の傾きの有無	壁もしくは柱に**傾き**が生じていませんか? （建物の構造に問題が生じているかも知れません）
	床	床の沈みの有無	床の表面に**沈み**がありませんか? （補修が必要です）
		床の傾きの有無	床に**傾き**がありませんか? （建物の構造に問題が生じているかも知れません）
		仕上げ材の劣化	仕上げ材に**ひび割れ、欠け損じ、はがれ**がありませんか? （補修が必要です）
	階段	踏面の沈みの有無	踏面に**沈み**がありませんか? （補修が必要です）
		手すりの劣化	手すりに**ぐらつき**がありませんか? （支持部が破損している可能性があります）
	小屋組	雨漏り、すがもれの有無	**シミ、腐れ**が生じていませんか? （雨漏り、すがもれの可能性があります）
		割裂の有無	接合部に**割裂**が生じていませんか? （補修の必要性があります）
	建具	建具の具合	ドア、ふすまなどに**隙間、ぐらつき**があったり、**開け閉めしにくく**なっていませんか? （調整の必要があります）
設備	暖房・給湯ボイラー	作動上の異常	**変な音**や**変な臭い**がしていませんか? （故障の前触れの可能性があります）
		配管の状態	器具及び接合部に**水漏れ**や**油漏れ**の跡がありませんか? （直ちに補修が必要です）
	換気設備	作動上の異常	**変な音**や**振動**がありませんか? （故障の前触れの可能性があります）
		設備の設置の状態	換気扇やダクトまたは支持金物の**はずれ**がありませんか? （補修が必要です）
	給排水設備	給水の異常	給水設備に**水漏れ**や**赤水**の発生が生じていませんか? （直ちに補修が必要です）
		排水の異常	台所、洗面の排水に**水漏れ**が生じていませんか? （補修が必要です）
		便器の排水のつまり	便器の排水時の**水面の上昇**がありませんか? （排水がつまりかけている可能性があります）

■点検記録シート

【記入方法】

この点検記録シートは、お住まいの方が1年に1回行う点検項目をまとめたもので、このシートはお住いの方が記入するようになっています。

○住宅を見回り、外観上異常がないか点検し「点検記録シート」に記録を記載しましょう。
○異常個所の写真を撮り、シートといっしょに保管しましょう。
○一回の点検につき、シート1枚を使用してください。

【記入例】

点検記録シート（日常点検用）　記載日 平成16 年 5 月 30 日

部位		点検項目	点検結果	異常箇所と症状
屋外	屋根	塗装の劣化	☑異常なし □異常あり	
		無落雪屋根のつまり	☑異常なし □異常あり	
	軒裏	仕上げ材の劣化	☑異常なし □異常あり	
		雨漏りの有無	☑異常なし □異常あり	
	外壁	仕上げ材の劣化	☑異常なし □異常あり	
		シーリング材の破損	☑異常なし □異常あり	
		水返しや伝い水	☑異常なし □異常あり	
	基礎・床下	基礎の破損	□異常なし ☑異常あり	居間の窓下部分のひび割れ
		土台・床組の劣化	☑異常なし □異常あり	
	窓・ドア	開閉状況	☑異常なし □異常あり	
		木製建具の劣化	☑異常なし □異常あり	
		転落防止用手すりの劣化	☑異常なし □異常あり	
	バルコニー	床面の劣化	☑異常なし □異常あり	
		手すりの劣化	☑異常なし □異常あり	
屋内	天井	雨漏りの有無	☑異常なし □異常あり	
		仕上げ材の劣化	☑異常なし □異常あり	
	壁	雨漏りの有無	☑異常なし □異常あり	
		仕上げ材や下地材の劣化	☑異常なし □異常あり	
		壁の傾きの有無	☑異常なし □異常あり	
	床	床の沈みの有無	☑異常なし □異常あり	
		床の傾きの有無	☑異常なし □異常あり	
		仕上げ材の劣化	☑異常なし □異常あり	
	階段	踏面の沈みの有無	☑異常なし □異常あり	
		手すりの劣化状況	☑異常なし □異常あり	
	小屋組	雨漏り、すがもれの有無	☑異常なし □異常あり	
		割裂の有無	☑異常なし □異常あり	
	建具	建具の具合	☑異常なし □異常あり	
設備	暖房・給湯ボイラー	作動上の異常	☑異常なし □異常あり	
		配管の状態	☑異常なし □異常あり	
	換気設備	作動上の異常	☑異常なし □異常あり	
		設備の設置の状態	☑異常なし □異常あり	
	給排水設備	給水の異常	☑異常なし □異常あり	
		排水の異常	☑異常なし □異常あり	
		便器の排水のつまり	☑異常なし □異常あり	

備考
平成16年6月1日に○○建設に相談、「今のところ問題無し」と回答

記録日には、最後に行った点検日を記入してください。

点検した部位、項目をチェックしてください。

異常を発見した場合は、その場所や状況を忘れないようにメモしてください。

シートの項目以外で、気づいたことがあれば、備考としてメモしてください。

点検記録シート（日常点検用）

記載日　　年　月　日

部位		点検項目	点検結果	異常箇所と症状
屋外	屋根	塗装の劣化	□異常なし □異常あり	
		無落雪屋根のつまり	□異常なし □異常あり	
	軒裏	仕上げ材の劣化	□異常なし □異常あり	
		雨漏りの有無	□異常なし □異常あり	
	外壁	仕上げ材の劣化	□異常なし □異常あり	
		シーリング材の破損	□異常なし □異常あり	
		水返しや伝い水	□異常なし □異常あり	
	基礎・床下	基礎の破損	□異常なし □異常あり	
		土台・床組の劣化	□異常なし □異常あり	
	窓・ドア	開閉状況	□異常なし □異常あり	
		木製建具の劣化	□異常なし □異常あり	
		転落防止用手すりの劣化	□異常なし □異常あり	
	バルコニー	床面の劣化	□異常なし □異常あり	
		手すりの劣化	□異常なし □異常あり	
屋内	天井	雨漏りの有無	□異常なし □異常あり	
		仕上げ材の劣化	□異常なし □異常あり	
	壁	雨漏りの有無	□異常なし □異常あり	
		仕上げ材や下地材の劣化	□異常なし □異常あり	
		壁の傾きの有無	□異常なし □異常あり	
	床	床の沈みの有無	□異常なし □異常あり	
		床の傾きの有無	□異常なし □異常あり	
		仕上げ材の劣化	□異常なし □異常あり	
	階段	踏面の沈みの有無	□異常なし □異常あり	
		手すりの劣化状況	□異常なし □異常あり	
	小屋組	雨漏り、すがもれの有無	□異常なし □異常あり	
		割裂の有無	□異常なし □異常あり	
	建具	建具の具合	□異常なし □異常あり	
設備	暖房・給湯ボイラー	作動上の異常	□異常なし □異常あり	
		配管の状態	□異常なし □異常あり	
	換気設備	作動上の異常	□異常なし □異常あり	
		設備の設置の状態	□異常なし □異常あり	
	給排水設備	給水の異常	□異常なし □異常あり	
		排水の異常	□異常なし □異常あり	
		便器の排水のつまり	□異常なし □異常あり	

備考

③-2 日常的な点検と記録

場所ごとに調べ方も違うんだ。
住宅の主な部位について、維持管理上の留意点を紹介します

主な部位の管理の方法

【屋根】

傾斜屋根では、雪が屋根面を滑り落ちる際の摩擦で塗装がはがれたり、日射により塗装が劣化します。また、雪止め金具の取り付け部は錆が発生しやすく、錆びたまま長年放置しておくと雨漏りの原因にもなります。できれば年に一度は点検しましょう。

無落雪屋根では、スノーレーンやドレーンパイプに枯れ葉やビニールなどのゴミがたまっていると、スムーズな排水ができなくなり漏水の原因になります。屋根に雪が積もる前を目安に必ず点検を行ないます。

カラー亜鉛鉄板の塗装は、変色してきたり、表面に白っぽい粉が出てきたら、塗り替えの時期です。塗り替え時期は使用条件によって異なりますが、一般に3～5年です。

塗装が剥がれ錆びた屋根。このままでは腐食の原因になります。

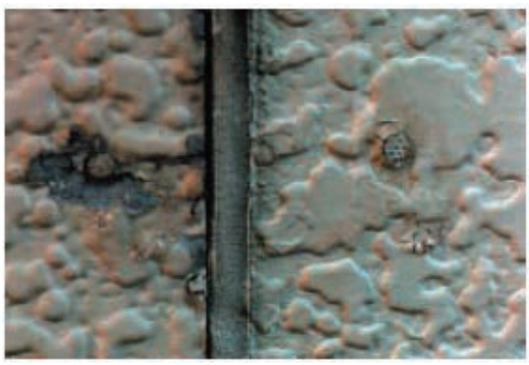
ドレーンパイプの詰まり。住宅内部への漏水のおそれがあります。

【外壁】

金属系のサイディングでは、1～2年ごとに水洗いをし、浮き上がりの大きい釘頭は金槌で打ち込みます。塗装の部分的なキズやはがれはそのつど塗装します。このため補修用の塗料を用意しておくとよいでしょう。全面的な塗り替えは3～5年を目安に行います。

継ぎ目や窓廻りのシーリング材は適宜点検を行い、サイディングやサッシなどとの隙間やひび割れがあれば、凍害や漏水の原因になりますので、その部分を打ち直します。窓サッシ両端や換気フード下などに筋状の汚れが生じているのは、水切りが原因です。外壁の劣化につながりますので、水返しや伝い水防止水切りを付けるなどして水が直接壁を流れないようにします。

凍害によりひび割れたサイディング。漏水の原因となります。



シーリング材の接着破壊。凍害・漏水の原因となります。

【基礎・床下】

基礎のコンクリートやモルタルは、乾燥収縮によるひび割れを避けられません。ひび割れは新築後、半年から数年の時間をかけて生じることが多く、年に一回程度は見て回りましょう。ひび割れ幅が極わずかであれば補修の必要がない場合もありますが、ひび割れ幅が大きい場合、専門業者に相談しましょう。

基礎にある換気口は、土台などの構造体が床下の湿気により腐るのを防ぐためのものです。夏場は必ず換気口を開け、床下の湿気を逃がし、腐朽菌の発生を防ぐことが大切です。できれば、年に一度は床下を点検したいものです。

ひび割れた基礎。

土台の腐食。夏場の換気により回避できます。

【窓・ドア】

アルミサッシやプラスチックサッシでは、下枠の溝にたまったゴミやほこりの清掃が主です。海岸地域では、アルミサッシに塩分が付いたままでは腐食を生じやすいので、時々水で洗い流します。

外部に面する木製の窓やドアの防水性が失われると腐れなどの劣化を生じやすくなります。水をはじかなくなったり、ひび割れ、はがれを生じてきたらメーカーの指定するメンテナンス方法に従い補修します。

【暖房・給湯ボイラー】

FF式ボイラーの点検・管理方法は、ボイラー備え付けの取扱説明書によりますが、特に、エアーフィルターにゴミやほこりが付着して目づまりをおこすと点火しなくなるので、こまめな清掃が必要です。また、給排気管の抜け、雪への埋もれ、ビニール袋などのからみつきなどの点検も重要です。このほか、異常音・こげくさい（試験運転時には、多少臭うことがある）・煙・本体からの水漏れ・油もれなどがないか点検します。暖房用システム水については、圧力計の目盛が低下していないか（ゼロに近い）、リザーブタンクの水位が低くないか、使用中の不凍液が2年以上経過したままでないか、などの点検を行います。

【換気設備】

日常的な点検として、換気設備のフィルターの清掃があります。フィルターにゴミやほこりが付着して目づまりを起こすと、換気量が著しく減少し、室内空気の汚れや臭いの原因になります。機械式の換気設備で熱交換機能のあるものは、熱交換素子パックにも目づまりを生じますので、この清掃も忘れないでください。

資料８　設計施工図書（必須）の記載内容

図書名	記載内容等
付近見取図	建物の敷地の所在位置、形状、方位、縮尺などを記載（縮尺 1/2,500 程度）。
配置図	敷地の形状・寸法・面積、方位、縮尺、周囲との高低差、建物の外形、隣地や道路から建物までの距離、出入り口の位置、前面道路の幅などを記載。
各階平面図	各階の間取り、柱（通し柱の位置）、壁（筋交いの位置・種類）、開口部（出入り口・窓・換気口など）、階段、建具などの上からみた位置関係、寸法を記載。
床面積求積図	床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式を記載。
立面図（２面以上）	各方向から見た外壁、屋根、軒、ひさし、とい、開口部（出入り口・窓・換気口など）などの形状や位置など外から見える姿を記載。
断面図（２面以上）	建物を垂直に切断し、横から見た地盤、基礎、床、壁、天井、屋根などの断面形状を表した図に床高（地盤～床）、階高（床～床）、天井高（床～天井）、主な壁間の寸法、軒の高さ、軒の出、最高の高さ、屋根勾配などを記載。
平面詳細図	各階の平面図を拡大し、柱の寸法、床の仕上げ材料、壁などの内部構造や下地・仕上げ材料、建具の平面的な収まりなどの詳細を記載。特に主要室や水回り、高齢化対応や軽微な改造に関わる室や部分を対象のこと。
矩計図（又は断面詳細図）	建物の一般的な部分の断面について、基礎の鉄筋コンクリートの形状や配筋状況、土台・柱・梁などの断面形状や寸法、床・壁・天井・小屋裏・屋根などの内部構造や下地・仕上げ材料、床高・天井高などの各部の高さなどを記載。
仕様書（特記仕様書を含む）	設計図面に明示できない構造、施工方法、材料、品質、部品、設備、製造所、仕上げ程度などを記載。
仕上表	内外各部の材料、仕上げ、下地などを一覧表として記載。
基礎伏図	基礎の位置、形状、寸法、配筋状態、アンカーボルトの位置、床下換気口の位置、土間コンクリートなどを上から見た状態を記載。
各階床伏図	柱、土台、火打、梁、胴差、大引、根太などの配置・寸法・材質を記載。
小屋伏図	小屋梁、桁、小屋束、母屋、棟木、垂木などの配置・寸法・材質を記載。
構造詳細図	構造耐力上主要な部分である軸組、継手又は仕口の材料の種別、寸法及び構造方法などを記載。
構造計算書等	建築基準法第 20 条に基づく計算書等とします。一般的な２階建てまでの木造住宅（建築基準法第６条第１項第４号建築物）では、①壁量（軸組）計算書、②耐力壁のバランス検討（４分割法若しくは偏心率チェック）、③柱頭・柱脚金物の検討などです。なお、許容応力度設計に係る計算書でもかまいません。耐震等級２（1.13.2）の場合は、評価方法基準第５、１、1-1（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止））の耐震等級２の要件を満たすことが確認できる計算書等とします。
電気設備図	電気幹線の敷地内への引き込み方法及び分電盤の位置、配線経路・種類、スイッチの種類・位置、コンセントの種類・位置、電気器具などを記載。
給排水衛生設備図	敷地内への給水の引き込み位置、メーター類の位置、配水管の接続方法及び給湯設備機器・衛生設備機器・ガス機器などのそれぞれの内容・位置並びに給水・排水管経路、ガス配管経路などを記載。
暖房・換気設備図	暖房機器、換気機器などのそれぞれの内容・位置並びに暖房管や換気経路などを記載。

※各図面の記載内容については、上記の他、建築基準法施行規則１条の３に則って下さい。

資料９　H17～H21 年度　市町村別北方型住宅登録件数調べ（登録・保管書による）

（平成22年3月末現在）

（総合）振興局	市町村名	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	合計
空知	幌加内町	1	1		1		3
	岩見沢市		1		1	3	5
	芦別市		1				1
	赤平市			1			1
	深川市			2	3	3	8
	砂川市			1		2	3
	北竜町			1			1
	沼田町			2		2	4
	美唄市				1	1	2
	滝川市					1	1
	秩父別町					1	1
	由仁町					1	1
	栗山町					1	1
	計	1	3	7	6	15	32
石狩	札幌市	3	7	17	62	101	190
	江別市	1		1	6	12	20
	石狩市		1		1	3	5
	北広島市		1		6	3	10
	恵庭市			1	2	3	6
	新篠津村				1		1
	千歳市				1	4	5
	計	4	9	19	79	126	237
後志	小樽市				2	4	6
	倶知安町					1	1
	計	0	0	0	2	5	7
胆振	室蘭市	1			4	5	10
	厚真町			1			1
	白老町			1		1	2
	伊達市				2	5	7
	登別市				2	5	7
	洞爺湖町					2	2
	苫小牧市					3	3
	計	1	0	2	8	21	32
日高							0
	計	0	0	0	0	0	0
渡島	七飯町	1	1		1	2	5
	函館市		1	2	9	17	29
	八雲町		1		2	5	8
	北斗市			10	9	7	26
	長万部町					1	1
	計	1	3	12	21	32	69
檜山	江差町			1	1	1	3
	計	0	0	1	1	1	3
上川	旭川市	1	39	44	74	84	242
	美瑛町		2	1	4	4	11
	東川町		2	2	3	4	11
	名寄市		1	2	4	10	17
	中富良野町		1	2		3	6
	鷹栖町		1	1	4	1	7
	比布町			1	1		2
	富良野市		2	3	6	8	19
	当麻町			1		1	2
	上富良野町		1		2	4	7
	士別市				3	2	5
	上川町				1		1
	東神楽町				1	4	5
	下川町				1		1
	愛別町				1		1
	計	1	49	57	105	125	337

（総合）振興局	市町村名	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	合計
留萌	小平町		1			1	2
	留萌市		2		2		4
	計	0	3	0	2	1	6
宗谷	豊富町	1				1	2
	枝幸町		2	2	3		7
	稚内市			2			2
	浜頓別町			1			1
	猿払村				3	4	7
	計	1	2	5	6	5	19
オホーツク	北見市		4		5	10	19
	西興部村			1			1
	紋別市				2	2	4
	清里町				2	2	4
	網走市				1	3	4
	美幌町				2	4	6
	小清水町					1	1
	斜里町					1	1
	雄武町					1	1
	計	0	4	1	12	24	41
十勝	音更町		1		1	9	11
	中札内村			1	2	3	6
	池田町				1	1	2
	士幌町				2		2
	芽室町				3		3
	足寄町				1	1	2
	大樹町				1		1
	幕別町				1	4	5
	帯広市				4	19	23
	鹿追町					1	1
	上士幌町					1	1
	計	0	1	1	16	39	57
釧路	釧路市				2	4	6
	標茶町				1		1
	計	0	0	0	3	4	7
根室	中標津町				1	1	2
	羅臼町					1	1
	根室市					2	2
	別海町					1	1
	計	0	0	0	1	5	6
合計		9	74	105	262	403	853